



**OFERTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DEL
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**

Pliego de cláusulas administrativas

Exp. ZFA. 4-25



ÍNDICE

1.	RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.....	4
2.	OBJETO DEL CONTRATO.....	6
3.	RENTA ARRENDATICIA MENSUAL Y MÍNIMA DE LICITACIÓN.	6
4.	DURACIÓN DEL CONTRATO.....	7
5.	EXCLUSIONES.....	7
6.	CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRENDAMIENTO.....	8
7.	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.	8
8.	TRAMITACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA Y ADJUDICACIÓN.	9
8.1.	LUGAR, TIEMPO Y FORMA PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.	9
8.2.	DETALLE DE LOS SOBRES Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBE INCLUIRSE.	11
8.3.	APERTURA DE PROPOSICIONES.	12
8.4.	ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.	13
8.4.1.	Adjudicación.....	13
8.4.2.	Formalización.	13
9.	CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	15
10.	ANEXO I – PLANO DE ARRENDAMIENTO.....	17
11.	ANEXO II - MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DOCUMENTACIÓN SOBRE 1: ...	18
12.	ANEXO III- MODELO OFICIAL DE PROPOSICIÓN DE OFERTA ECONÓMICA AL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA.....	20
13.	ANEXO IV – MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	21

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

- a) **Organismo:** Consorcio de la Zona Franca de Barcelona
- b) **Departamento que tramita el expediente:** Departamento inmobiliario y ZFA.
- c) **Perfil del contratante:** <https://zfbarcelona.es/>
- d) **Número de expediente:** ZFA. 4-2025
- e) **Fecha límite para presentación de ofertas 24 de octubre de 2025 a las 10:30h.**
- f) **Tipo de contrato:** arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
- g) **Descripción:** Arrendamiento de oficina situada en la Zona Franca Aduanera de Barcelona y que a continuación se detalla:
 - Oficina nº 4, planta primera del edificio A, de 54m² de superficie.
- h) **Ubicación:** Zona Franca Aduanera de Barcelona. Calle número 5, núm. 9-23, Sector C, Polígono Industrial de la Zona Franca (08040) Barcelona.
- i) **Duración del contrato:** CINCO (5) AÑOS. 6 prórrogas de 2,5 años cada una.
- j) **Renta arrendaticia** mensual y mínima de licitación: 15,00€/ m²/mes + IVA.



1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

El Consorcio de la Zona Franca de Barcelona (en adelante, Consorcio), es una entidad pública dependiente de la Administración General del Estado (adscrita al Ministerio de Hacienda), que integra el sector público institucional, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2. apartado a), de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Fue creado por Real Decreto de Real decreto de 24 de octubre de 1916, y se rige por los Estatutos aprobados por Orden del Ministerio de Hacienda de 1 de julio de 1968, B.O.E. núm. 182 y, supletoriamente, por las normas que resulten compatibles con su específica naturaleza.

Constituye el objeto del Consorcio la administración de la Zona Franca de Barcelona, la promoción de su patrimonio inmobiliario, así como las actividades de fomento propias de las Administraciones Territoriales que forman parte del mismo con el fin de promover el desarrollo económico de su área de influencia. Entre los bienes que gestiona, se encuentra el recinto de la Zona Franca Aduanera (en adelante, ZFA), situado en el Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona.

La Zona Franca Aduanera de Barcelona es un enclave estratégico con una superficie de terreno aproximada de 98.413 m², situada entre las calles 5, 6 y D del Polígono Industrial de la Zona Franca, y colindante con la parcela nº 5-7 de la calle 5. Constituye un recinto aduanero dentro del cual se desarrollan actividades correspondientes a las propias de una Zona Franca, de manera que los licitadores con la presentación de sus ofertas aceptan el cumplimiento y sometimiento a las condiciones específicas que rigen dicha Zona Franca durante toda la duración del contrato de arrendamiento, y que se concretan en la normativa comunitaria que regula las zonas Francas, concretamente el Reglamento UE 952/2013, del 9 de octubre, que aprueba el Código Aduanero de la Unión Europea.

El Consorcio, en su condición de entidad de derecho público, está sometido a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo LCSP), ley de cuyo ámbito de aplicación conforme al artículo 9.2, están excluidos los contratos de arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos



sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.

De acuerdo con dicha legislación patrimonial los bienes y derechos titularidad de los Consorcios de Zonas Francas ubicados dentro de los recintos francos se consideran bienes inmuebles integrados en el Patrimonio del Estado y, por tanto, su adquisición, gestión, explotación, administración y enajenación se regirá por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

EL art. 107 de la mencionada ley establece que “Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso”, siendo así, esta entidad tramita esta oferta pública con arreglo a la cual se definen los criterios que determinarán la adjudicación del contrato de arrendamiento de la superficie que se describe a continuación, cumpliéndose los principios de concurrencia, transparencia e igualdad entre los posibles interesados.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. Ambas partes contratantes se someten a la jurisdicción de los Juzgados Tribunales d la ciudad de Barcelona. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

El contrato de arrendamiento que se formalice tendrá carácter privado y se regirá, por la vigente LAU y en lo menester por el Código Civil en lo no previsto en sus propias cláusulas.

2. OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del presente arrendamiento lo constituye e la oficina nº 4, planta primera del edificio A, de 54 m² de superficie.

Se adjunta como **Anexo núm. I** el plano de arrendamiento.

3. RENTA ARRENDATICIA MENSUAL Y MÍNIMA DE LICITACIÓN.

El precio que se oferte para optar al arrendamiento de la oficina descrita en el apartado 2 precedente será de libre determinación por los licitadores, pero en todo caso deberá ser igual o superior al importe señalado como renta arrendaticia mensual mínima de licitación (precio metro cuadrado), de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie (m ²)	Precio (€/m ² /mes)	Renta mensual mínima de licitación (sin IVA)
54	15,00	810,00 €

La renta se girará como base, a las cuales se aplicará las cargas fiscales vigentes en cada momento, especialmente el Impuesto sobre el Valor Añadido o el que lo sustituya, a los tipos impositivos aplicables de acuerdo, también, con la legislación vigente, en cada momento.

La renta y las cantidades asimiladas serán objeto de revisión a 1 de enero de cada año natural, utilizando como índice de referencia la variación anual del índice de precios de alquiler de Cataluña, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a la fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La revisión se practicará siempre sobre la renta total o revisada que el “arrendatario” satisfaga en el momento en que se lleve a cabo, aplicando encima la variación experimentada por el Índice mencionado en los doce meses anteriores al día en que se proceda a su práctica.

Además de la renta arrendaticia, el “arrendatario” asumirá el pago de contribuciones, impuestos, arbitrios, exacciones y demás de cualquier clase a favor de cualquier Organismo, a que diere lugar el presente contrato de arrendamiento.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años a contar desde la fecha de su formalización. Transcurrida la duración inicial del contrato de CINCO (5) años, podrá prorrogarse, facultativamente para la ARRENDATARIA y obligatoriamente por el ARRENDADOR, mediante una (6) prorrogas DOS AÑOS Y MEDIO (2,5) de duración, que se producirá de forma automática salvo que la ARRENDATARIA comunique por escrito al ARRENDADOR con tres (3) meses de antelación su voluntad de no disfrutar de la siguiente prórroga.

Los tres (3) primeros años de contrato serán de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO de forma que si quiere desistir durante ese plazo de tres (3) años deberá abonar la cantidad total que se devengase en concepto de renta y cantidades asimiladas durante la totalidad de este plazo de tres (3) años. A partir del cuarto año el ARRENDATARIO podrá desistir anticipadamente de la duración del contrato, siempre y cuando comunique tal decisión al arrendador con tres (3) meses de antelación y le indemnice con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año o fracción de año que reste de la duración del contrato.

5. EXCLUSIONES.

En virtud de la facultad que según el artículo 4.3 y 4.4. de la LAU da a las partes contratantes de excluir la aplicación de algunos beneficios y derechos, las partes excluyen expresa y formalmente la aplicación en la presente relación arrendaticia, con renuncia expresa por parte del arrendatario los siguientes derechos:

- Artículo 30, en relación con los artículos 21, 22 y 26 referentes a la conservación de la edificación, las obras de mejora y la habitabilidad de la edificación.
- Artículos 31 y 25 referentes al derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario.
- Artículo 34, referente a la indemnización al arrendatario por pérdida de clientela.

6. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRENDAMIENTO.

Con expresa renuncia al artículo 32 LAU el arrendatario no podrá ceder total o parcialmente, ni subarrendar en todo o en parte, ni subrogar, ni traspasar, ni de cualquier forma ceder a título oneroso o gratuito, ninguno de los derechos que adquiriera en virtud del presente contacto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 33 de la LAU, en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al Consorcio dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

7. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El Consorcio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, en relación con lo previsto en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y lo dispuesto en el artículo 32, tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento de pleno derecho en los siguientes casos:

- Falta de pago de la renta o de cualquier cantidad que corresponda al arrendatario (art. 27.2.a).
- Falta de pago de la fianza o de su actualización (art. 27.2.b)
- Cuando el arrendatario cause en el inmueble daños dolosos o realice obras no consentidas por el Consorcio, cuando su consentimiento sea necesario (art. 27.2.d)
- Cuando en el inmueble se lleven a cabo actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 27.2.e)
- Incumplimiento de lo previsto para la cesión y subarriendo del contrato (art. 32), según lo establecido en la cláusula sexta del presente pliego de cláusulas administrativas particulares.”

8. TRAMITACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA Y ADJUDICACIÓN.

La Adjudicación del contrato de arrendamiento se realizará a través de una oferta pública, en la forma y condiciones que se recogen en este Pliego y todos sus anexos, la cual se tramitará con el número 4/2025 ZFA y bajo la siguiente denominación: “OFERTA PÚBLICA PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA Nº 4 EN EL EDIFICIO A DEL RECINTO DE LA ZONA FRANCA ADUANERA DE BARCELONA”.

8.1. LUGAR, TIEMPO Y FORMA PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

- El presente Pliego de cláusulas administrativas, sus anexos, así como los restantes documentos que se vayan generando durante la tramitación de la Oferta, se encontrarán accesibles y disponibles en la página web del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona: <http://www.zfbarcelona.es>.
- Podrá participar en la oferta pública cualquier persona física o jurídica con plena capacidad de obrar de acuerdo con el código civil, que se encuentre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social, y que no incurra en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable a esta oferta pública.
No podrán participar aquellas personas físicas o jurídicas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.
- El órgano de contratación se comunicará con los licitadores a través del correo electrónico designado como medio a efectos de notificaciones.
- Los licitadores al presentar sus ofertas declaran expresamente conocer y aceptar las características de la oficina número 4, a cuyo arrendamiento optan, así como el régimen al que están sometido al estar situada dentro de una zona franca. La retirada de una oferta presentada por cualquier licitador o la falta de formalización del contrato por el

- adjudicatario alegando el desconocimiento y/o aceptación de dichas características se tendrá por no justificada. En tal caso el órgano de contratación podrá adjudicar el contrato al segundo licitador mejor clasificado.
- Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. En el supuesto de que un mismo licitador presentase más de una oferta, será excluido del proceso de adjudicación.
 - Se designa como órgano de asistencia técnica especializado para la tramitación de la oferta pública a la unidad técnica compuesta por:
 - o Un técnico del departamento inmobiliario y ZFA.
 - o Un técnico del departamento jurídico.
 - Para poder participar en esta oferta pública, el licitador deberá presentar en el **Registro General del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, Av. Parc Logístic, 2-10, 08040 – Barcelona en horario de oficina de 9h a 14h, antes de las 10:30:00 del día 24 de octubre de 2025 en DOS SOBRES cerrados y debidamente firmados**, numerados 1 y 2, en cada uno de los cuales se hará constar en el exterior:
 - Exp. ZFA - 4/2025.
 - El nombre y apellido o denominación social completa del licitador.
 - Domicilio a efectos de notificaciones.

Los documentos se presentarán en lengua española o catalana.

Las proposiciones presentadas fuera del plazo señalado no serán admitidas. Las ofertas tendrán una validez mínima de cuatro (4) meses contados desde la fecha límite de presentación de las mismas.

La mera presentación de la proposición implica la aceptación incondicional por parte del licitador de las cláusulas de este Pliego y de todos sus Anexos.

Transcurrido el plazo inicial de presentación de ofertas, si el procedimiento se quedara desierto bien porque no se presentase ninguna oferta dentro de dicho plazo o bien porque no se adjudicase a ninguno de los presentados, esta Oferta Pública adquirirá el



carácter de oferta pública permanente, de manera que cualquier interesado podrá presentar su oferta para optar a su adjudicación.

8.2. DETALLE DE LOS SOBRES Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBE INCLUIRSE.

CONTENIDO DE LOS SOBRES:

SOBRE 1. Capacidad del contratista y documentación administrativa.

Declaración responsable debidamente firmada por el representante de la empresa según el modelo adjunto como **Anexo núm. II**.

Es importante que los interesados, de acuerdo con el contenido de dicha Declaración Responsable, faciliten una dirección de correo electrónico, designándolo como medio válido a efectos de notificaciones. En el supuesto de que las notificaciones no se puedan realizar a través de dicho medio, se llevarán a cabo a través del correo postal en la dirección indicada por los licitadores en sus ofertas. Posteriormente, a la oferta que sea designada como la mejor, se le requerirá que presente la documentación completa que sea oportuna y luego se indicará.

Sobre 2. Oferta económica.

En ella, habrá de consignarse con toda claridad, en letra y en número, el precio/metro cuadrado ofertado, sin IVA y, desglosado el importe del IVA correspondiente al referido espacio a cuyo arrendamiento se esté presentando oferta.

La oferta económica deberá ajustarse al modelo que se acompaña como **Anexo núm. III** y no podrá contener omisiones, tachaduras o errores que impidan conocer claramente su contenido. No se admitirán y serán excluidas las ofertas económicas cuyos importes **sean inferiores a los importes señalados como base y mínimos de licitación**.

Los licitadores podrán designar como confidenciales alguno o algunos de los documentos aportados. Esta circunstancia deberá reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma) en el propio documento designado como tal. A estos efectos el Consorcio no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores a la que se le haya dado ese carácter.

8.3. APERTURA DE PROPOSICIONES.

- **Trámite de Calificación de la documentación administrativa.**

Concluido el plazo para la presentación de las ofertas, La unidad técnica procederá, en sesión privada, a la calificación de la declaración responsable y, en su caso, la demás documentación administrativa aportada (sobre 1). Cuando la unidad técnica aprecie la existencia de defectos subsanables, dará un plazo de tres (3) días al licitador para que los corrija.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición y el licitador quedará excluido del procedimiento.

No se admitirán aquellas proposiciones que:

- Tengan contradicciones, omisiones, errores, o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.
- No respeten la cantidad mínima fijada como renta mensual del arrendamiento.
- Las que varíen sustancialmente el modelo de proposición establecido en este pliego.

- **Apertura del SOBRE 2. Valoración de las ofertas técnicas presentadas y Fase de valoración económica. Criterios evaluables mediante fórmula matemática.**

Una vez calificada la documentación administrativa, se procederá a la apertura del SOBRE número 2 en **sesión pública, el día 24 de octubre de 2025 a las 12:30 h en las oficinas del Consorcio de la Zona Franca** de Barcelona, en la Av. Parc Logístic, 2-10, 08040. En dicho acto, la unidad técnica comunicará los licitadores admitidos y los excluidos, procediéndose a continuación a la apertura del sobre 2; ofertas económicas.



Si no pudiera abrirse en el día y hora señalados, se comunicará con la debida antelación a los licitadores el nuevo día y hora señalados.

En caso de empate entre dos ofertas, se resolverá en un sorteo público celebrado ante el director Inmobiliario del Consorcio de la Zona Franca Barcelona.

La unidad técnica clasificará las ofertas económicas por orden decreciente, siendo la primera la de menor importe y la última la del importe más elevado y propondrá al órgano de contratación la aprobación de dicha clasificación y la adjudicación del contrato de arrendamiento a favor de la oferta que resulte considerada la mejor, por ser la del importe más elevado. En caso de presentación de una sola oferta, se adjudicará al único licitador siempre que la oferta sea igual o superior al precio/metro cuadrado mínimo de licitación establecido para ese inmueble.

8.4. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

8.4.1. Adjudicación.

El órgano de contratación tendrá la facultad de adjudicar el contrato de arrendamiento a la mejor oferta o declarar desierto el procedimiento de adjudicación, si no se presenta ninguna oferta, en el plazo máximo de 2 (dos) meses contados desde la apertura de las proposiciones. La adjudicación que, en su caso, acuerde el órgano de contratación, será notificada a los licitadores, publicándose en el Perfil de Contratante del Consorcio.

8.4.2. Formalización.

Una vez notificada la adjudicación al adjudicatario, éste deberá presentar, en el plazo máximo de 10 días hábiles a contar desde el envío de la notificación correspondiente, la siguiente documentación, en el supuesto de que no la hubiera presentado con anterioridad:

- a) **Documentación acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar del licitador**

- Si se trata de empresario individual: copia del NIF o documento que lo sustituya.
- Si se trata de una persona jurídica: copia de escritura de constitución o modificación, en su caso (en la que consten las normas por las que se rige actualmente su actividad), inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable. Si no lo fuere, copia de escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que consten las normas por las que se rige su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como copia del Número de Identificación Fiscal (NIF).

b) Representación y apoderamientos.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, acompañarán también copia de poder acreditativo de su representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades o constituyese un poder general, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. En el caso de que el firmante del contrato fuera una persona distinta de quien presentó la oferta, también se deberán presentar sus poderes.

El contrato de arrendamiento se firmará electrónicamente, a través de una plataforma de firma electrónica. Para la gestión de la formalización del contrato, el firmante del contrato deberá facilitar, junto con sus poderes, su dirección de correo electrónico.

c) Documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social

- Certificados acreditativos de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de estar dado de alta en el IAE, no haber causado baja en dicho impuesto y estar al



corriente o exento de pago de este. Los referidos certificados se podrán aportar en formato electrónico o telemático.

- Cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales: se acreditará mediante la certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
 - Cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social: se acreditará mediante la certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social.
 - Certificado de IAE.
- Certificado de titularidad de la cuenta bancaria y orden SEPA firmado.
- Un certificado expedido por entidad bancaria en el cual figure un número de cuenta corriente titularidad del arrendatario, donde se domiciliarán los pagos derivados del contrato de arrendamiento. Asimismo, deberá adjuntar el formulario de la orden SEPA debidamente firmado.

La formalización deberá efectuarse no más tarde de los quince (15) días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores.

d) Fianza

El adjudicatario, deberá depositar antes de la formalización del contrato de arrendamiento, una fianza por el importe equivalente a dos (2) mensualidades de la renta convenida, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que contrae, suma que le será reintegrada en el plazo de un (1) mes al finalizar el contrato de arrendamiento con aquellas deducciones a qué hubiera lugar.

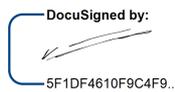
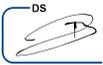
9. CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Se adjunta, como **Anexo núm. IV**, modelo de contrato de arrendamiento que se suscribirá con el adjudicatario (arrendatario) y en el que se incorpora la regulación básica del contrato, así



como los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario y las consecuencias de su incumplimiento. Todas las cláusulas contractuales recogidas en el modelo de contrato forman parte del presente Pliego y tienen carácter normativo, de manera que serán de obligado cumplimiento para el Consorcio y el adjudicatario (arrendatario), que por presentar su oferta las asume incondicionalmente, regulando así la relación jurídico contractual que vinculará a ambas partes.

Barcelona, a la fecha de la firma digital

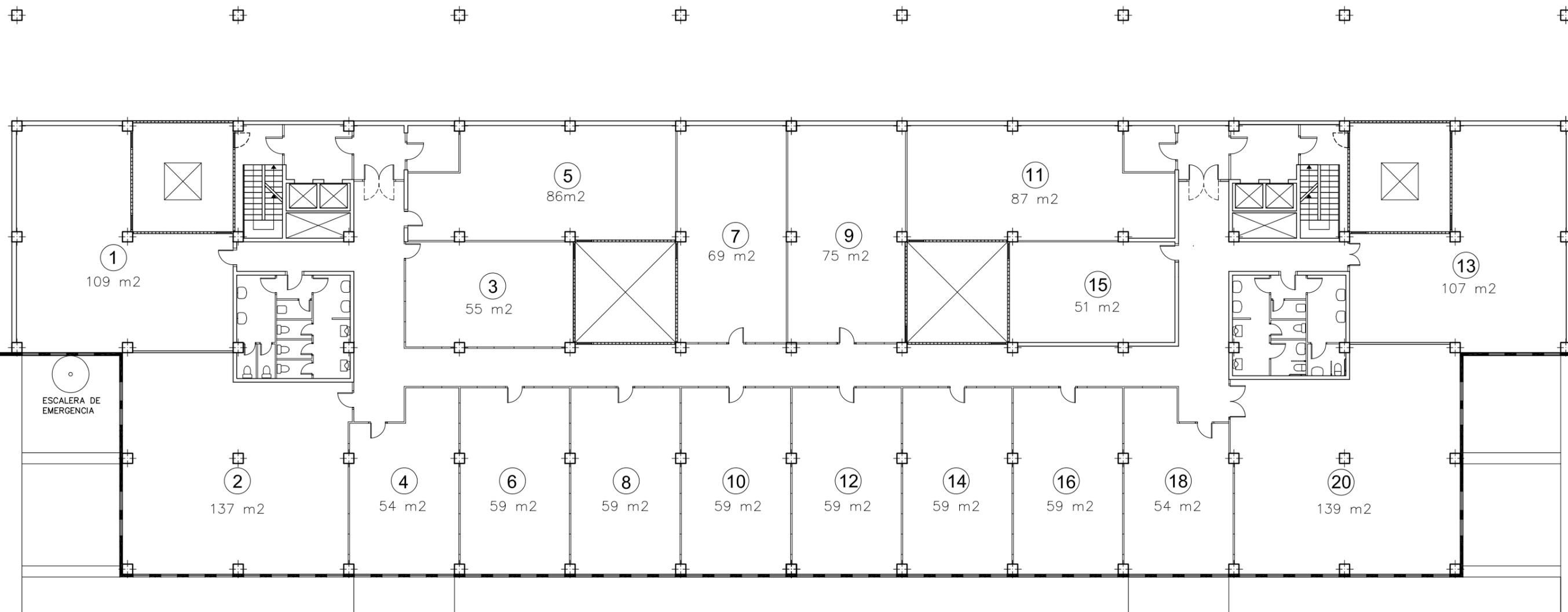


14 de octubre de 2025 | 22:25 CEST

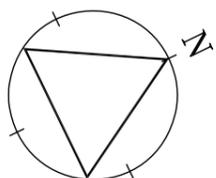
El Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona.



10. ANEXO I – PLANO DE ARRENDAMIENTO



ESCALERA DE EMERGENCIA



SUPERFÍCIE OFICINES: 1.377 m2.

SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1: 1.978 m2.





11. ANEXO II - MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DOCUMENTACIÓN SOBRE 1:

Número de Expediente:

Denominación del Contrato:

Fecha de la Declaración:

D/Dª con DNI número en nombre propio (persona física) o en representación de la empresa en calidad de con domicilio en número Población Provincia..... código postal y CIF número

Al objeto de participar en el procedimiento tramitado por el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona para la contratación de y ante su órgano de contratación, declaro responsablemente:

1.- Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

2.- Que la sociedad a la cual represento ni sus administradores y/o representantes, o el compareciente no están incurso en causas de prohibición o incompatibilidad para contratar con el sector público.

3.- Que la sociedad a la cual represento o el compareciente se compromete a cumplir con las previsiones, cualidades y requisitos fijados en el Estatuto del Código Aduanero de la unión europea, aprobado por el Reglamento UE 952/2013, del 9 de octubre, durante toda la duración del contrato de arrendamiento.

4.- Que la sociedad a la cual represento o el compareciente, en caso de resultar adjudicataria, se compromete a salvaguardar la confidencialidad de la información manejada y al respeto estricto de la normativa sobre propiedad intelectual e industrial, así como la relativa al tratamiento de datos de carácter personal.

5.- Que la sociedad a la cual represento o el compareciente se obliga expresa y formalmente al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que se derivan del presente Pliego de cláusulas administrativas y sus anexos, que se consideran parte integrante del mismo.



6.- Que sociedad a la cual represento o el compareciente se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes; asimismo manifiesta estar dado de alta en el IAE, no haber causado baja y estar al corriente o exento de su pago.

7.- Que el firmante de la declaración y/o la persona jurídica a la que represento ACEPTA, de forma expresa, que las notificaciones relativas al proceso de licitación del expediente de referencia, así como todas aquellas notificaciones que se produzcan durante la ejecución de dicho expediente sean efectuadas por medios electrónicos, designando para ello la siguiente dirección de correo electrónico,

8.- Que, siendo una empresa extranjera (si es el caso), declara su sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido y firmo la presente declaración en a de de 2025.



12. ANEXO III- MODELO OFICIAL DE PROPOSICIÓN DE OFERTA ECONÓMICA AL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

D con D.N.I. núm. domiciliado en, C/.
....., núm. C.P., actuando en nombre (*propio o
de la empresa que represente*), en relación con la Oferta Pública para la
adjudicación del contrato de arrendamiento del inmueble **** situado en **** ,
se compromete y obliga a la formalización del contrato de arrendamiento con
estricta sujeción a los requisitos y condiciones recogidos en el Pliego de Cláusulas
Administrativas Particulares y sus anexos, ofertando para ello el precio €/m2/mes
**de euros a la que habrá que añadirles el importe
correspondiente al(porcentaje) de IVA.**

(lugar, fecha y firma del proponente)

AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE
BARCELONA.



13. ANEXO IV – MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Barcelona, a ** de *** de 2025

REUNIDOS

De una parte, el Sr. ****, mayor de edad, con DNI número ***.

Y de otra parte, el Sr. ***, mayor de edad, con DNI número ***.

INTERVIENEN:

El Sr. *** en nombre y representación del **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**, Avenida del Parque Logístico, 2-10 del Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona, y con NIF Q-0876006-H, en su calidad de apoderado de la sociedad nombrado mediante escritura de poder ***

Y el Sr. ***, en nombre y representación de *** en su calidad ***, nombrado mediante escritura ***, ante el Notario. El CIF de la sociedad es ***.

Ambas partes, en las respectivas calidades en que intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para este acto y de sus libres y espontáneas voluntades

MANIFIESTAN

I.- Que el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA** es propietario de una superficie de terreno de 98.413 m2., aproximadamente, situada entre las calles D, 5, H y 6 de su Polígono Industrial, que constituye la Zona franca Aduanera de Barcelona en la que existe, entre otros, el edificio denominado "A", destinado a almacenes, lockers y oficinas.

II.- Que tanto la superficie total anteriormente indicada, así como las diferentes edificaciones que existen y propiedad del Consorcio, las tiene destinadas y están calificadas como Zona Franca, en la cual, en virtud de aquello dispuesto en el Código

Aduanero de la Unión aprobado por el Reglamento (CEE) nº 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 y demás concordantes, pueden situarse, además de mercancías nacionales-comunitarias, y otras que se consideren como fuera del territorio aduanero de la Comunidad Económica Europea, a efectos de la aplicación de los derechos de aduanas, de las exacciones reguladoras agrícolas, de restricciones cuantitativas y de cualquiera otro impuesto o medida de efectos equivalentes, así como efectuarse aquellas operaciones que se enuncian en los mencionados Reglamentos Comunitarios.

III.- Que la entidad mercantil ** a quien de ahora en adelante se denominará ARRENDATARIA, está interesada en arrendar al CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, en adelante sólo ARRENDADOR, una de las oficinas existentes en el inmueble antes citado y concretamente la señalada con el número ***, que tiene una superficie de ** m2., y que la ARRENDATARIA, conoce su calificación urbanística.

Y habiendo llegado ambas partes a un acuerdo, formalizan el presente contrato de arrendamiento, que se regirá por la vigente LAU y en aquello que haga falta por el Código Civil en aquello no previsto en los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- Objeto.- El objeto del presente arrendamiento lo constituye la oficina anteriormente descrita.

El presente contrato no da al arrendatario derecho de ningún tipo para estacionar furgonetas, camiones, plataformas ni otros tipos de vehículos industriales dentro del recinto de la zona franca aduanera.

SEGUNDO.- Destino.- La oficina objeto del presente contrato, se destinará a oficina y despacho para desarrollar en la misma la actividad propia del objeto social de la sociedad arrendataria.

Si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obras o establecer cualquier instalación en el local arrendado como consecuencia de las actividades a realizar por el arrendatario y/o el uso del local, el importe de las mismas irá a cargo del arrendatario.

Para destinar la oficina a otras actividades tendrá que contar con el consentimiento expreso y previo de la propiedad.

Queda expresamente prohibido el ejercicio de actividades cualificadas de nocivas, molestas, insalubres y peligrosas, sin la previa adopción de las pertinentes medidas correctoras impuestas por la preceptiva autorización administrativa para el ejercicio de las mencionadas actividades.

TERCERO.- Duración.- El presente contrato tendrá duración de cinco (5) años a contar desde la fecha de su formalización. Transcurrida la duración inicial del contrato de CINCO (5) años, podrá prorrogarse, facultativamente para la ARRENDATARIA y obligatoriamente por el ARRENDADOR, mediante seis (6) prorrogas de DOS AÑOS Y MEDIO (2,5) de duración, que se producirá de forma automática salvo que la ARRENDATARIA comunique por escrito al ARRENDADOR con tres (3) meses de antelación su voluntad de no disfrutar de la siguiente prórroga.

Los tres (3) primeros años de contrato serán de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO de forma que si quiere desistir durante ese plazo de tres (3) años deberá abonar la cantidad total que se devengase en concepto de renta y cantidades asimiladas durante la totalidad de este plazo de tres (3) años. A partir del cuarto año el ARRENDATARIO podrá desistir anticipadamente de la duración del contrato, siempre y cuando comunique tal decisión al arrendador con tres (3) meses de antelación y le indemnice con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año o fracción de año que reste de la duración del contrato.

CUARTO.- Renta.- La ARRENDATARIA satisfará al ARRENDADOR, por el inmueble arrendado, una renta mensual de ** por m², equivalente a *** que se harán efectivos mediante recibo que entregará el ARRENDADOR con cargo a la cuenta bancaria que a estos efectos designará la ARRENDATARIA y por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

La renta se girará como base, a la cual se aplicará las cargas fiscales vigentes en cada momento, especialmente el Impuesto sobre el Valor Añadido o el que lo sustituya, a los tipos impositivos aplicables de acuerdo, también, con la legislación vigente en cada momento.

La renta y las cantidades asimiladas serán objeto de revisión a 1 de enero de cada año natural, efectuándose la primera revisión el día 1 de enero de 2026 en conformidad con aquello establecido en la ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, utilizando como índice de referencia la variación anual del índice de precios de alquiler de oficinas en Cataluña, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La revisión se practicará siempre sobre la renta total o revisada que el ARRENDATARIO satisfaga en el momento en que se lleve a cabo, aplicando sobre ella la variación experimentada por el Índice citado en los doce meses anteriores al día en que se proceda a su práctica.

El retraso en la práctica de las revisiones no significará de ninguna forma renuncia o caducidad del derecho a hacerlas.

Dado que la publicación de los Índices definitivos normalmente se demora, las partes convienen aplicar el índice provisional correspondiente, sin perjuicio de los reajustes que procedan, a la vista del índice definitivo que se publique.

QUINTO.- Fianza.- La ARRENDATARIA entrega en este acto al ARRENDADOR la cantidad ** equivalente al importe de dos mensualidades de la renta convenida, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que contrae, suma que le será reintegrada al finalizar el presente arrendamiento con aquellas deducciones a que hubiera lugar.

SEXTO.- Obras e instalaciones.- Las obras e instalaciones complementarias que pueda efectuar la ARRENDATARIA, siempre con la autorización escrita del ARRENDADOR, para adaptar la oficina a las finalidades convenidas, serán a su cargo, quedando obligado para el momento en que finalice el contrato, a devolver la oficina en el estado y condiciones en que la recibió, o bien, en el supuesto de interesarle al ARRENDADOR, con las mencionadas obras e instalaciones, sin que en este último supuesto tenga la ARRENDATARIA derecho a ninguna indemnización.

SÉPTIMO.- Licencias administrativas.- Irán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA la obtención de todas las licencias, permisos y autorizaciones administrativas que hagan falta para la apertura del local arrendado y para el ejercicio de la actividad a desarrollar por la ARRENDATARIA.

La denegación de estas licencias, permisos y autorizaciones será causa de resolución automática del presente contrato, sin que esto genere ningún derecho indemnizatorio a favor de las partes contratantes.

OCTAVO.- Suministros.- Irán a cuenta y cargo exclusivo de la arrendataria el alta y la contratación de los diferentes suministros (teléfono, internet etc.), la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de los suministros y el importe de consumo de todos los suministros. La arrendataria exonera a la arrendadora de cualquier responsabilidad por falta o deficiencia de cualquier suministro.

NOVENO.- Cesión de derechos.- Con expresa renuncia al artículo 32 de la LAU la ARRENDATARIA no podrá ceder total o parcialmente, ni subarrendar en todo o en parte, ni subrogar, ni traspasar, ni de cualquier forma ceder a título oneroso o gratuito, ninguno de los derechos que adquiere por el presente contrato.

DÉCIMO.- Conservación, reparación y mejora.- La ARRENDATARIA declara recibir la oficina objeto del presente contrato en buenas condiciones de conservación; todos los trabajos y gastos necesarios para su conservación, reparación, sustitución, mantenimiento y mejora del inmueble arrendado, irán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA, con expresa renuncia a aquello establecido al artículo 21 de la LAU; las obras de reparación y sustitución de elementos que tengan el carácter de necesarias, serán asumidas por el ARRENDADOR.

UNDÉCIMO.- Limitaciones.- Por estar ubicado el inmueble arrendado en recinto franco aduanero, queda limitado el acceso sólo a aquellas personas previamente autorizadas por los resguardos fiscales.

DUODÉCIMO.- Extintores.- La ARRENDATARIA tendrá que mantener los extintores y BIE y su acceso, libre y expedito y sin ningún obstáculo que pueda dificultar o entorpecer la utilización de dichos sistemas de protección de incendios.

DECIMOTERCERO.- Cámaras de seguridad.- Así mismo, la ARRENDATARIA tendrá que respetar la finalidad de las cámaras de seguridad (CTTV) existentes en el recinto.

DECIMOCUARTO.- Obligaciones específicas.- Dado el emplazamiento antes aludido del inmueble arrendado, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir todas las disposiciones que puedan emanar de la autoridad competente y relativa a zonas francas aduaneras.

DECIMOSÉXTO.- Tributos.- Los impuestos, contribuciones, tasas, exacciones, arbitrios y demás tributos de cualquier clase a favor de cualquier organismo a que diera lugar el presente contrato, irán a cargo de la ARRENDATARIA.

Irán también a cargo de la ARRENDATARIA el importe a que suban todas las contribuciones, impuestos, arbitrios, exacciones y demás tributos que graben la propiedad, uso u ocupación del local objeto del contrato y de la zona comunitaria, aunque el sujeto pasivo sea el ARRENDADOR; el importe de las respectivas cuotas vendrá determinado por el resultado de multiplicar la cuota unitaria por m² construido, más la cuota unitaria por m² de la superficie comunitaria, por la superficie total arrendada, puesto que el inmueble mayor no está dividido en régimen de propiedad horizontal; las mencionadas cuotas en el futuro serán las que resulten de los incrementos o disminuciones que puedan derivarse, tanto del valor catastral como del tipo impositivo.

Así mismo, irán a cargo de la ARRENDATARIA todas las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y tributos de cualquier clase que se liquiden o sean exigibles en virtud de instalaciones existentes en la oficina o que se devenguen por el ejercicio de las actividades desarrolladas por la ARRENDATARIA. En el supuesto de no estar individualizados estos cargos, le corresponde a la ARRENDATARIA el pago de la parte proporcional que corresponda a la superficie que ocupe.

DECIMOSEPTIMO - Causas de resolución.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato, dará lugar a su resolución y a la indemnización de los daños y perjuicios causados por el infractor, yendo a su cargo el pago de los gastos que origine la reclamación, si hiciera falta.

DECIMOOCTAVA. - Exclusiones.

En virtud de la facultad que según el artículo 4.3 y 4.4. de la LAU da a las partes contratantes de excluir la aplicación de algunos beneficios y derechos, las partes excluyen expresa y formalmente la aplicación en la presente relación arrendaticia, con renuncia expresa por parte del arrendatario los siguientes derechos:

- Artículo 30, en relación con los artículos 21, 22 y 26 referentes a la conservación de la edificación, las obras de mejora y la habitabilidad de la edificación.
- Artículos 31 y 25 referentes al derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario.
- Artículo 34, referente a la indemnización al arrendatario por pérdida de clientela.

DECIMONOVENO.- Protección de Datos de Carácter personal.- El tratamiento de los datos de carácter personal incluidos en el encabezamiento del presente contrato se realizará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de éstos y serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de Consorci de la Zona Franca de Barcelona, en adelante "CZFB", con la finalidad de prestarle los servicios contratados como cliente y enviarle publicidad y prospección comercial y/o documentos y comunicaciones que puedan resultarle de interés. Las partes cumplirán adecuadamente y en todo momento las disposiciones contenidas en el citado Reglamento y cualesquiera otras normas vigentes o que en el futuro puedan promulgarse sobre la materia.

Los datos recogidos se conservarán por el período de vigencia del servicio, así como durante los plazos de prescripción de acciones legales en caso de posible responsabilidad que pudieran derivarse de la relación contractual, y serán tratados de manera lícita, leal, transparente, pertinente, limitada, y actualizada, adoptando todas las medidas razonables para que éstos se supriman o rectifiquen sin dilación cuando sean inexactos. Asimismo, sus datos podrán ser comunicados a administraciones públicas y a todas aquellas entidades y colaboradores que fueren preciso para prestar los servicios. El hecho de no facilitar los datos a las entidades mencionadas implica que no se pueda cumplir con la prestación de los servicios. Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento, portabilidad

de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, dirigiendo su petición a Consorci de la Zona Franca de Barcelona, Av. Parc Logístic, 2-10, 08040 Barcelona, o al correo electrónico dpd@zfbarcelona.es, y presentar ante la Autoridad de Control competente la reclamación que considere oportuna.

Las partes se compromete a no divulgar los datos confidenciales relacionados con el negocio de la otra Parte a los que pueda tener acceso a sin el previo consentimiento expreso del mismo. Asimismo, las partes garantizan que ha informado y obtenido la conformidad de sus trabajadores de la prohibición expresa de divulgar los datos a los que pudiesen tener acceso de forma accidental con motivo de los servicios prestados, y el compromiso de guardar el secreto sobre dicha información y documentación a la que puedan acceder, de conformidad con el art. 5 Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Una vez finalizados los servicios pactados, las partes procederán a eliminar o, en su caso, devolver los datos personales obtenidos durante la ejecución de los servicios, con independencia del soporte o documento en que éstos consten, a menos que se requiera la conservación de los datos personales en virtud de la normativa aplicable. Será responsabilidad del destinatario el control de la divulgación de los mencionados datos dentro de su organización.

VIGÉSIMO.- Competencia.- Para resolver cualquier discrepancia o divergencia que pudiera surgir entre las partes, respecto al cumplimiento o interpretación del presente contrato, ambas partes, con renuncia de su propio fuero, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Barcelona,

Y en prueba de conformidad, ambos contratantes subscriben el presente documento, en ejemplar duplicado y a un solo efecto.

ARRENDATARIA

ARRENDADOR